

Plus values des particuliers

Art 150s du CGI. Le régime d'imposition dépend du type de bien cédé.

Plus values immobilières :

PV réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession à titre onéreux d'immeubles dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Soumises à l'IR au taux proportionnel de 27% ; déclaré et payé lors de la cession, le paiement est indifférent.

Territorialité :

Droit interne : résidents français sont imposés quelle que soit la localisation de l'immeuble. Les résidents étrangers sont imposés en France pour les immeubles situés en France.

Conventions Internationales : la plupart prévoient une imposition dans le pays de situation de l'immeuble.

Exonérations principales :

Abattement de 10% par an au-delà de la 5^{ème} année de détention : exonéré au bout de 15 ans.

PV réalisée lors de la cession de la résidence principale.

Cessions <15 000€

Indemnités d'assurance pour les biens sinistrés

Cessions à des bailleurs sociaux

Calcul de la Plus value :

Plus value brute =

Prix de cession

(Prix stipulé dans l'acte augmenté des frais au profit du cédant et diminué des frais effectivement supportés par ce dernier)

—

Prix d'acquisition

(Prix effectivement versé par le cédant ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, valeur retenue pour la liquidation des droits de succession ou de donation)

—

Frais d'acquisition

(Montant réel des frais ou montant forfaitaire fixé à 7,5% du px d'acquisition)

—

Abattement forfaitaire de 15% représentatif des travaux effectués par le vendeur (ssi cession a lieu plus de 5 ans après l'acquisition - possibilité de déduire les frais réels justifiés)

Plus value imposable =

Plus value brute

— 10% par an au-delà de la 5^{ème} année de détention (intention spéculative)

— Abattement de 1000€ par cession (2000€ pour un couple)

En cas de moins value, aucune imputation possible, sauf en cas de cession de blocs d'immeubles acquis par fractions successives. En cas d'exonération ou de moins value, pas de déclaration.

Plus values mobilières :

PV réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens meubles dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Elles sont très rares. Imposées au taux proportionnel de 27%.

Prix de cession
– Prix d'acquisition
(- Frais d'acquisition + frais de restauration et de remise en état pour leur montant réel.)
= Plus value brute
– Abattement de 10% par an au-delà de la 2 ^{ème} année de détention (exonéré au bout de 12 ans)
= Plus value imposable

Plus values de valeurs mobilières et droits sociaux :

Personnes imposables :

Personnes physiques qui réalisent des profits directement ou indirectement dans le cadre de la gestion privée de leur patrimoine privé.

Territorialité :

Uniquement résidents français (imposés sur PV réalisées en France et à l'étranger sous réserve des conventions internationales). Résidents étrangers exonérés (244 bis C).

Opérations imposables :

Cessions de titres (cotés ou non) lorsque le montant brut annuel des cessions atteint 25000€ par foyer fiscal. Imposé à 29%.

Lorsque provient d'un événement exceptionnel dans la vie du contribuable, on fait la moyenne de l'année et des deux années précédentes.

Calcul de la plus value :

Prix de cession
(Prix réel stipulé entre les parties <i>ou</i> cours de bourse au moment de la cession, diminué des frais du cédant comme les commissions)
– Prix d'acquisition
(Si acquisition à titre gratuit : valeur retenue pour la détermination des droits de mutation)
= Plus value brute
– Abattement d'1/3 par an au-delà de la 5 ^{ème} année de détention (exonéré au bout de 8 ans)
= Plus value imposable

Les moins values sont imputables sur des plus values de même nature réalisées au titre de l'année concernée et des dix années suivantes.